PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Sherbrooke

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PRINTEMPS 2006

Des signes d'altération des conditions économiques sont apparus

Après avoir connu sept années d'expansion, le bassin d'emplois est demeuré pratiquement inchangé en 2005 (- 200 postes), dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. À cette incapacité de créer de nouveaux emplois, s'ajoute une diminution des postes à temps plein (- 1 500) au profit de ceux à temps partiel (+ 1 300). De plus, signe que les travailleurs potentiels perçoivent une détérioration du marché de l'emploi, le taux d'activité a diminué de près d'un point de pourcentage l'an dernier pour s'établir à 65 %.

Des signes d'assombrissement ressortent aussi à la lecture de l'indice de confiance des consommateurs, qui est généralement à la baisse. De façon plus particulière, les Québécois étaient aussi plus nombreux à penser que le moment de procéder à l'achat d'un bien d'importance (maison, auto) était moins propice en 2005 qu'au cours de l'année précédente.

Durant la période visée par les prévisions, soit les années 2006 et 2007, quelques nuages assombriront la conjoncture économique de la

SOMMAIRE

1 Des signes d'altérations des conditions économiques sont apparus

2 La remontée des inscriptions s'accélère

3 La croissance du prix des maisons existantes est appelée à ralentir

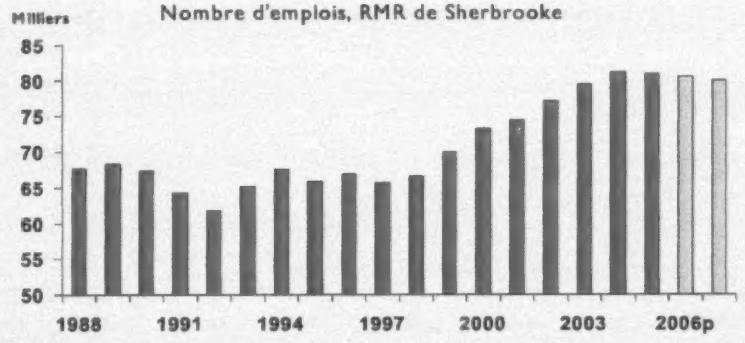
3 Les mises en chantier évolueront en dents de scie

4 Coup d'oeil sur les zones de marché

4 La lente remontée du taux d'inoccupation se poursuivra

5 Résumé des prévisions

Le marché du travail montre des signes d'essoufflement



Source : SCHL p : prévisions

Canada

60 ans / years

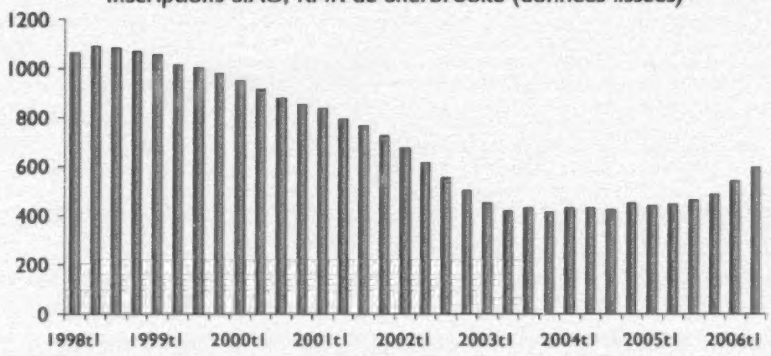
SCHL CMHC

région. Le marché du travail demeurera incapable de rebondir : 425 et 500 emplois nets seront perdus en 2006 et en 2007, respectivement. Le secteur manufacturier écopera encore une fois. La force du dollar canadien par rapport à la devise américaine n'aidera pas la région fortement exportatrice qu'est l'Estrie. De plus, la qualité des emplois créés sera inférieure à celle des emplois perdus, ce qui est le cas depuis quelques années déjà.

En 2006, la hausse des taux hypothécaires viendra s'ajouter à l'affaiblissement de la confiance des ménages, de sorte que la vie sera plus difficile pour certains d'entre eux. Ce sont les taux hypothécaires à court terme qui augmenteront le plus. En effet, le taux moyen des prêts de un an passera de 5,06 % en 2005 à 6,27 % en 2006. Pour les termes de cinq ans, il progressera de 5,99 % à 6,78 % au cours de la même période. Les conséquences seront donc plus marquées pour les acheteurs prêts à accepter une plus grande fluctuation de leurs paiements hypothécaires et qui opteront pour un terme court. Pendant l'année 2007, les taux hypothécaires augmenteront en moyenne de moins d'un quart de point de pourcentage.

Malgré l'apparition de zones d'ombre, il n'en demeure pas moins qu'encore beaucoup de personnes possèdent un emploi dans la région de Sherbrooke et que les taux d'intérêt demeurent exceptionnellement faibles. Par conséquent, outre certains bémols, les marchés de l'habitation et les activités connexes conserveront en 2006 une grande part du dynamisme qui les caractérise depuis quelques années. L'effet négatif de l'altération du climat commencera à se faire sentir principalement en 2007.

Le nombre de maisons à vendre s'accroît rapidement



Source : SCHL et Chambre immobilière de l'Estrie (CIE)

La remontée des inscriptions s'accélère

Le nombre de maisons existantes à vendre semble vouloir augmenter rapidement et pour de bon. Alors qu'en 2005, les inscriptions avaient peu progressé par rapport à l'année précédente (+ 35), depuis le mois d'octobre dernier les agents immobiliers ont installé un nombre grandissant de pancartes « À vendre ». Si bien qu'au début du mois d'avril, on dénombrait 716 inscriptions dans la région de Sherbrooke, comparativement à 495 un an auparavant. Il faut remonter à 2001, soit juste avant le début du boom immobilier, pour retrouver un nombre similaire d'inscriptions. Le choix grandissant qui s'offre aux acheteurs de maisons, combiné à des conditions économiques et financières encore favorables, exercera une pression à la hausse sur les ventes pour une dernière année en 2006, et celles-ci devraient s'établir à 1 380 cette année. Certains facteurs indiquent toutefois que le marché de la revente approche d'un point tournant. Tout d'abord, la hausse des prix a commencé à ralentir (13,3 % au premier trimestre de 2005 contre 9,3 % au premier trimestre de cette année). Ensuite, le ratio vendeurs/acheteur se relâche tranquillement. Si l'on ne tient pas compte des fluctuations rapides[1], le ratio est passé de 4,5 à 5 entre le dernier trimestre de 2005 et le premier trimestre de 2006. En 2007, l'assombrissement du climat économique de la région s'ajoutera à la diminution de l'abordabilité des maisons existantes pour faire perdre au marché de la

1 On utilise alors les données lissées.

Le prix des maisons existantes augmentera moins rapidement

Prix moyen SIA®, RMR de Sherbrooke

2001	94 300 $	3 %
2002	106 800 $	13 %
2003	117 000 $	10 %
2004	134 000 $	14 %
2005	150 800 $	13 %
2006 p.	161 400 $	7 %
2007 p.	167 900 $	4 %

Source : SCHL et Chambre immobilière de l'Estrie (CIE) p : prévisions

revente un peu de son dynamisme. Les ventes se replieront alors à 1 230 (- 11 %).

La croissance du prix des maisons existantes est appelée à ralentir

Durant les mois à venir, nous devrions assister à la poursuite de la décélération du prix des maisons et à un relâchement assez rapide des conditions de marché. Cette situation découlera de la progression soutenue de l'offre de maisons à vendre et d'un certain ralentissement de la demande. Au début d'avril, 200 maisons de plus que l'an dernier à pareille date étaient sur le marché, ce qui représente une hausse de l'offre de 44 %.

En 2006, le prix moyen des transactions S.I.A.® s'établira à 161 400 $. Ce sera la première fois en quatre ans que la progression sera inférieure à 10 %. Si la région a pu supporter des hausses aussi considérables pendant autant d'années sans qu'un grand nombre d'acheteurs potentiels soient exclus, c'est parce que les taux hypothécaires sont demeurés faibles, parce que les salaires ont progressé et parce que le prix des propriétés était très abordable avant le boom immobilier. En 2001, la valeur moyenne des transactions était de 94 300 $, et 58 % des ventes se rapportaient à des propriétés de moins de 90 000 $.

Au cours de la présente année, le marché de la revente quittera la zone de surchauffe et deviendra un marché de vendeurs. En 2007, cet état se consolidera, et la progression des prix se limitera à 4 %, ce qui portera le prix moyen à 167 900 $. Il faudra attendre que le marché redevienne équilibré afin que la progression des prix se rapproche plus de l'inflation (± 2 %).

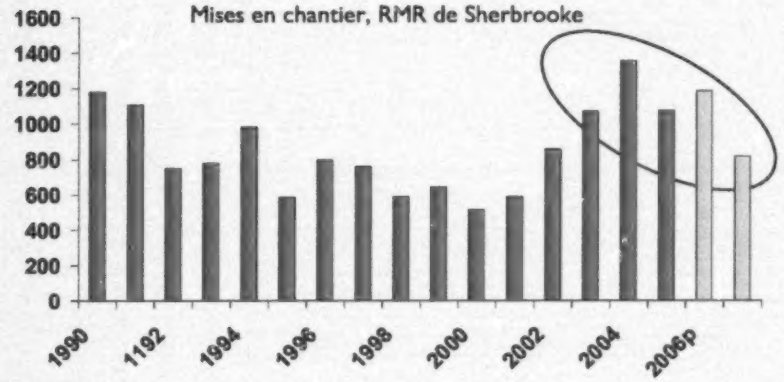
Les mises en chantier évolueront en dents de scie

Étant donné le vieillissement de la population, les promoteurs immobiliers et les grands gestionnaires de portefeuille du Canada savent que la demande d'habitations destinées aux aînés demeurera soutenue. De plus, ils sont conscients que l'offre actuelle est déficitaire dans plusieurs régions, dont Sherbrooke. Cette nouvelle réalité apparaît si prometteuse qu'ils n'hésitent pas à sortir des grands centres pour investir en région. En conséquence, la construction d'un ensemble d'habitation pour aînés comprenant 279 logements débutera en 2006, ce qui fera évoluer en dents de scie le nombre des logements mis en chantier à Sherbrooke au cours de la période 2005-2007. En l'absence de ce chantier, les mises en chantier auraient décliné tout au long de cet intervalle.

Sous l'impulsion de cet important projet, la production d'appartements locatifs fera un bond cette année (550 unités contre 345 l'an dernier). En 2005, la construction d'unités destinées au marché locatif avait ralenti de façon à mieux tenir compte de la demande dans les catégories haut de gamme et milieu de gamme, les seules catégories de logements qu'on arrive à produire étant donné les coûts de construction élevés.

En ce qui a trait aux mises en chantier d'habitations en propriété absolue, principalement de maisons unifamiliales, 2006 marquera l'entrée dans la phase de contraction. Les propriétés existantes à vendre étant de plus en plus nombreuses, les gens auront moins besoin de se tourner vers le marché du neuf pour devenir propriétaires ou pour combler leurs besoins en matière de logement. De plus, les perspectives d'emploi se détériorent, ce qui vient miner la confiance des acheteurs. Enfin, l'écart entre le prix des maisons neuves et celui des maisons existantes ne cesse de s'accroître et dépasse maintenant 25 000$. Le ralentissement se fera progressivement, car les mises en chantier de maisons

Les mises en chantier évoluent en dents de scie



Source : SCHL p : prévisions

diminueront de 10 % cette année, puis de 29 % en 2007. Au total, 600 logements en propriété absolue verront le jour en 2006 contre 663, l'an dernier. Puisque 425 unités sont prévues pour 2007, les mises en chantier retourneront à leur niveau moyen des 30 dernières années.

En 2005, le prix moyen des maisons individuelles neuves a atteint 177 110 $. Une progression robuste de celui-ci sera enregistrée encore cette année (+ 7 %), ce qui le portera à 189 500 $ en 2006. La présence sur le marché de nombreux baby-boomers, qui demeurent ceux qui tirent le mieux leur épingle du jeu sur le marché du travail dans la région, n'est pas étrangère à cette hausse importante. L'escalade des coûts de construction, dans une industrie où la demande demeure élevée et la relève se fait rare, justifie également une partie de cette augmentation. En 2007, la hausse des prix devrait se limiter à 3 % en raison de la diminution de la demande, mais aussi d'un changement dans la composition de celle-ci. Durant les périodes où la demande diminue de façon notable, les promoteurs se mettent à offrir une gamme plus vaste de produits, qui s'accroît surtout par l'ajout de modèles moins dispendieux.

Coup d'œil sur les zones de marché

Le début de la construction de l'important ensemble d'habitation pour aînés, auquel s'ajoutent les projets d'agrandissement en cours dans deux résidences existantes, redonnera au quartier Nord (ancienne ville de Sherbrooke) le titre de plus grand pourvoyeur de logements privés pour personnes âgées. Étant donné la grande quantité de logements destinés aux préretraités et de copropriétés qu'on y trouve, cette zone de marché consolide sa vocation d'endroit de prédilection pour la population vieillissante de Sherbrooke.

Le quartier Est (ancienne ville de Sherbrooke) fera l'objet d'investissements majeurs au cours des prochaines années. En effet, l'agrandissement de l'hôpital Hôtel-Dieu modifiera la vie de ce quartier pendant trois ans. La construction d'un centre de soccer intérieur accroîtra l'offre de services sportifs, déjà importante dans ce secteur. La zone située près du pont King sera revitalisée par l'Office municipal d'habitation qui y déménagera ses bureaux et y ajoutera des logements abordables. Enfin, un nouveau marché d'alimentation s'y installera. Tous ces investissements ne se traduiront pas à court terme par la production d'un nombre important de logements, mais ils contribueront à accroître l'offre de services et le dynamisme économique de ce secteur fortement ouvrier. À plus long terme, les répercussions sur la demande de nouveaux logements ne pourront être que positives pour ce secteur et pour la zone de Fleurimont.

La lente remontée du taux d'inoccupation se poursuivra

Encore une fois, au cours de la période visée par les prévisions, l'immigration sera le moteur de la nouvelle demande de logements locatifs, et ce, même si la migration internationale est appelée à diminuer légèrement. En général, Sherbrooke reçoit 1 000 personnes

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
Région métropolitaine de recensement de Sherbrooke
Printemps-Été 2006

	2005	2006p	Var.(%)	2007p	Var.(%)
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]					
Ventes S.I.A.®	1 287	1 380	7 %	1 230	-11 %
Prix S.I.A.® moyen ($)	150 800	161 400	7 %	167 900	4 %
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier					
Total	1 076	1 190	11 %	815	-32 %
Propriété absolue	663	600	-10 %	425	-29 %
Locatif	345	550	59 %	350	-36 %
Copropriété	68	40	-41 %	40	stable
Prix moyen ($)					
Maisons individuelles	177 110	189 500	7 %	195 185	3 %
MARCHÉ LOCATIF (%)					
Taux d'inoccupation (octobre)	1,2	1,6	n.d.	2,0	n.d.
Taux de variation des loyers (2 c.c.)	505	515	2 %	528	2,5 %
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire - 3 ans (%)	5,6	6,4	n.d.	6,6	n.d.
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,0	6,8	n.d.	6,9	n.d.
Niveau d'emploi	80 925	80 500	-1 %	80 000	-1 %
Croissance de l'emploi (nombre)	-200	-425	n.d.	-500	n.d.

p : prévisions SCHL
Sources : SCHL et Statistique Canada

en provenance de l'étranger, et non 1 400, comme ce fut le cas en 2003-2004. Mis à part ce facteur qui stimule la demande, les variables déterminantes sur le marché locatif évolueront toutes de façon à exercer une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation au cours des deux prochaines années. L'offre de nouveaux logements demeurera élevée en 2006 et s'accroîtra en 2007 grâce, entre autres, à la mise en marché des 279 nouveaux logements pour aînés. De plus, cette augmentation appréciable de l'offre surviendra au moment où la demande de logements locatifs fléchira en raison d'un marché du travail moins favorable et d'un mouvement d'accession à la propriété qui va demeurer fort en 2006. Ces derniers facteurs vont atténuer la pression à la hausse exercée sur la demande par suite de l'accroissement de l'immigration. Le taux d'inoccupation va donc se relever graduellement : de 1,2 % en 2005, il passera à 1,6 % en 2006, pour s'établir à 2 % l'année suivante.

Dans un marché serré, il est naturel d'assister à une progression rapide des loyers. L'an dernier, cependant, la hausse du prix moyen des logements de deux chambres à coucher[2] s'est limitée à 2 % alors que l'inflation atteignait 2,25 %. Pendant la période visée par les prévisions, la hausse des loyers sera également conforme à l'inflation (± 2 %).

2 On utilise souvent les logements de cette taille pour donner une idée de la tendance générale sur le marché. Comme le parc de logements compte de nombreuses unités de ce type, la progression des loyers affichés est moins biaisée par la venue de nouvelles unités, souvent très chères par rapport aux appartements existants.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

64297_2006_B01.pdf